



Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE SANT LLUIS

7427

Aprovació mesures de l'Ajuntament de Sant Lluís respecte al procés de legalització extraordinària de la disposició addicional setena de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears

En compliment d'allò que disposa a Disposició Addicional setena de la Llei 7/2024, d'onze de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears i l'acord adoptat pel Ple en sessió ordinària de data 26 de juny de 2025, es publiquen les mesures següents:

1.- MESURES QUE SUPOSIN UNA REDUCCIÓ DE LA CONTAMINACIÓ LUMÍNICA

En aquest cas s'estarà al disposat a la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears i al Reglament de protecció del medi nocturn de Menorca, aprovat pel Consell Insular en data 21.06.2021 (BOIB núm. 100, de 27.07.2021), així com resta de normativa que pugui ser d'aplicació.

2.- MESURES QUE SUPOSIN UN INCREMENT DE L'EFICIÈNCIA ENERGÈTICA O HÍDRICA DE L'EDIFICACIÓ

Les actuacions relatives a incrementar l'eficiència energètica de l'edificació han de suposar la millora en una lletra, i en els projectes s'haurà d'incorporar el corresponent certificat energètic abans de les intervencions proposades i el certificat energètic resultant de les actuacions.

Per tal d'aconseguir una millora hídrica de l'edificació els projectes poden preveure la construcció d'un aljub per a la recollida d'aigües pluvials amb l'execució de la xarxa corresponent per a la seva posterior utilització o bé preveure la reutilització de les aigües grises depurades per al reg, descàrregues d'aparells sanitaris, etc.

En els casos de l'existència d'un aljub a la finca s'haurà de certificar el seu bon funcionament o sinó s'hauran de preveure les actuacions necessàries per a posar-lo en marxa.

3.- SISTEMES DE DEPURACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS que donin compliment a les determinacions del Pla Hidrològic de les Illes Balears

En el cas de disposar la finca d'una fossa sèptica estanca homologada, s'ha d'incorporar al projecte la justificació que aquest sistema dona compliment a tots els requisits fixats al PHIB.

El titular del sistema autònom de depuració o diposit estanc haurà de presentar una declaració responsable davant l'AH de la instal·lació d'aquest sistema, a la qual s'acompanyarà del document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment en el primer cas, així com el pla de manteniment d'aquest.

En els casos en què les edificacions o construccions ja disposin de sistemes de depuració o de les mesures de caràcter ambiental o hídriques exigides als punts anteriors, es considerarà que la incorporació en el projecte de legalització d'aquestes instal·lacions ja serà suficient per al compliment dels requisits exigits, no essent necessari la implantació de noves mesures.

4.- MESURES ESTÈTIQUES

Seran d'aplicació les característiques estètiques i tipològiques de les edificacions definides a l'article 194 de les vigents NN.SS. de Planejament:

- Són preferibles les solucions constructives tradicionals. Es prohibeixen les referències o estils arquitectònics històrics o faraònics. També es prohibeixen els elements constructius impropis al destí de l'edificació.
- L'acabat de les façanes serà amb pedra tradicional de la zona, amb marès o amb altres acabats tradicionals. Quan l'acabat no sigui de pedra, s'admetran les franges que emmarquin els buits amb un color diferent a l'utilitzat a les façanes. Les façanes seran de colors blancs.
- Els ampits de les terrasses seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o fusta. No s'admeten les balustrades.
- Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional de ceràmica d'imitació antiga.
- Les cobertes planes o terrasses s'acabaran amb rajola ceràmica vermella o de color i acabat similar el de l'entorn.





- f) Les fusteries seran de color blanc i verd tradicionals o fusta natural. No s'admetran els colors brillants o metal·litzats.
- g) Les cobertes amb panells prefabricats sintètics, asfàltics, metàl·lics o similars, s'hauran de substituir o cobrir amb materials que compleixin els apartats anteriors. En qualsevol cas, s'hauran d'eliminar els materials que continguin amiant, com per exemple les plaques de fibrociment antigues.
- h) Els tancaments de les finques seran de les característiques definides a l'article 189 de les vigents NN.SS. de Planejament:

1. Els tancaments, tant a les partions com a l'interior de les finques, podran ser de diferents tipus:

- Paredat de pedra natural (paret seca).
- Bardissa, a base d'arbusts o arbres sense límit d'alçada.

2. L'alçada màxima dels tancaments massissos serà d'1'70 m.

En les àrees d'especial protecció l'alçada màxima del tancament massís serà d'1 m., admetent-se sobre la seva coronació i fins una alçada màxima de 2,20 m. la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.

L'alçada màxima es considerarà a cada punt del terreny natural, sense escalons al perfil superior del tancament.

5.- ALTRES CONSIDERACIONS I MESURES DEL PROCEDIMENT

El procediment l'ha d'iniciar la persona interessada, davant l'ajuntament corresponent, amb la sol·licitud de llicència de legalització extraordinària, a la qual s'ha d'adjuntar tota aquella documentació que es requereixi per part de la corporació municipal i un projecte tècnic de legalització, adaptat a les particularitats derivades d'aquesta disposició.

En quant al projecte tècnic de legalització a més de les mesures ambientals i d'eficiència assenyalades al punt segon anterior, haurà d'incorporar una memòria justificativa del compliment de totes les especificacions de la disposició i concretament s'haurà de justificar la prescripció de la infracció mitjançant l'aportació dels documents que ho acreditin i que han de ser fefaents, amb criteris d'objectivitat i rigor, de manera indubtable, i amb certesa i exactitud.

Sobre la possibilitat de la legalització de més d'un habitatge ubicats en la mateixa parcel·la, la disposició addicional setena específica en el seu punt primer que no seran d'aplicació les condicions i els paràmetres urbanístics aplicables en la normativa vigent. D'acord amb l'anterior es considera que es podrà legalitzar més d'un habitatge dins la mateixa parcel·la sempre que la infracció hagi prescrit. En tot cas recordar que un cop legalitzades les edificacions no es podran donar llicències per a actes de divisions de finques que incompleixin amb la normativa urbanística vigent.

En el supòsit d'edificacions que disposin dels elements mínims que el configuren clarament com a habitatge (cuina, bany i dormitoris) i que requereixin d'intervencions per a la seva adaptació al que disposa l'Annex II del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen els condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, s'admetrà que, conjuntament amb el projecte de legalització, s'incorporin les actuacions amb tal finalitat, sempre i quan aquestes no afectin al volum, superfície construïda i alçada total de l'edificació.

Signat a Sant Lluís en la data que consta en la signatura electrònica (1 de juliol de 2025)

La batlessa de l'Ajuntament de Sant Lluís

Maria Dolores Tronch Folgado